

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA*În reorganizare judiciară/in judicial reorganisation/en redressement*

Bacău, comuna Hemeiș, str. Gării, nr. 100

Tel. 0234/543130 fax. 0234/208448

Nr. 138 /15.05.2023**Raportul de activitate****al SC PARC INDUSTRIAL HIT SA pentru anul 2022****I. Prezentarea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA****II. Activitatea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA în anul 2022 prin prisma principalilor indicatori economico-financiari****III. Activitatea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA prin prisma planului de reorganizare****I. Prezentarea societății PARC INDUSTRIAL HIT SA**

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA, cu sediul în Bacău, comuna Hemeiș, str. Gării, nr. 100, având cod unic de înregistrare 15904533 a fost înființată în anul 2003 cu obiect unic de activitate “Administrarea imobilelor pe baza de contract sau comision” (CAEN 6832).

Prin Ordinul de Ministru nr. 1912/20.05.2013 publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 310/29.05.2013, societatea a obținut titlul de parc industrial.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA administrează patrimoniul public conform contractului de administrare nr. nr. 13792/01.11.2022 încheiat cu Comuna Hemeiș.

Patrimoniu public administrat de entitate este alcătuit din clădiri de birouri, hale de producție, rețele de apa, rețele electrice, rețele canalizare, rețele telefonice, rețele de gaze naturale, terasamente, drumuri, platforme și parări. Valoarea patrimoniului public administrat de PARC INDUSTRIAL HIT SA la data de 31.12.2022 este de 32.048.100 lei.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a intrat în insolvență la cerere în data de 09.11.2018 conform Hotărârii Tribunalului Bacău nr. 641/2018 dosarul nr. 2840/110/2018. SC SIERRA QUADRANT SPRL a fost numită administrator judiciar cu atribuții de supraveghere a activității debitoarei și atribuțiile prevăzute de art. 58 din Lg.85/2014.

Conform Hotărârii nr. 1 a Adunării Generale Ordinare a Asociaților Parcului Industrial Hit SRL din data de 16.11.2018 se desemnează ca administrator special în procedura de insolvență a societății dl Iordache Adrian Bogdan Iordache cu atribuțiile prevăzute de legea 85/2014.

În prezent societatea este *în reorganizare*. Prin Sentința nr. 358/07.06.2019 pronunțată în Dosarul nr. 2840/110/2018 judecătorul sindic a confirmat planul de reorganizare al SC PARC INDUSTRIAL HIT SA consecința imediată fiind declanșarea procedurii de reorganizare a societății.

În conformitate cu prevederile art. 141 din Legea 85/2014 și potrivit hotărârii sus menționate SC PARC INDUSTRIAL HIT SA își conduce activitatea conform planului de reorganizare sub supravegherea administratorului judiciar. Conform planului de reorganizare, activitatea societății se desfășoară sub conducerea administratorului special, Iordache Adrian Bogdan, sub supravegherea administratorului judiciar.

Capitalul social al societății este alcătuit din 767.050 de acțiuni cu valoare nominală de 10 lei, după cum urmează

Nr.crt.	Denumire asociat	Nr. actiuni 31.12.2022	Suma	Procent %
1.	Consiliul Local al comunei Hemeius	595.838	5.958.380	77,68
2.	Consiliul Judetean Bacau	171.212	1.712.210	22.32
	TOTAL	767.050	7.670.500	100

Analiză a activității societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL în anul 2022**1. Veniturile societății**

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a obținut venituri din chirii aferente contractelor de închiriere încheiate cu clienții parcului.

În anul 2022 nu au fost încheiate contracte noi cu clienții, dar s-au întocmit acte adiționale de prelungiri ale perioadelor contractuale, precum și rezilieri.

La finele lunii decembrie 2022 în cadrul parcului industrial Hit erau 19 rezidenți care ocupă 6,777,73 mp din care 1.958,90 mp spații birouri și 4.818,803 mp suprafețe hale, la care se adaugă 19.921 mp suprafețe concesionate pe care se afla situate hale de producție care aparțin clienților.

Situația clienților la 31.12.2022:

Nr. crt.	Client	Nr. și data contract	Suprafata mp
1	LABORVET SERVICE SRL	68/04.05.2011	102,41
2	TEXER SERVICE SRL	3/01.10.2006	62
3	TECNOSTAMP TRIULZI EAST EUROPE SRL	1/10.08.2006, 3/17.12.2015	4410,83
4	VIMERCATI EAST EUROPE SRL	8/01.12.2007, 206/24.05.2016	408
5	EURO CONS SRL	35/01.12.2014	32
6	ENERGOFOR SRL	58.1/01.06.2017	167,07
7	TREIFF SISTEM INSTAL SRL	55/01.05.2017	148,86
8	TEHNOLOGIX ENG SRL	44/25.01.2016	172,45
10	DE MEDICO ASSISTANCE SRL	40/21.07.2015	21,62
11	GMC FASHION DESIGN SRL	51/14.07.2016	72,24
12	ELCEA HEARING PROTECTION	57/24.05.2017	652,03

	SRL		
13	INNOVISION SRL	70/25.10.2021	54,65
14	ALIAN BUSINESS SRL	61/01.11.2017	53,55
15	BIOTA FOOD SRL	62/19.03.2018	185,19
16	RESURSETECHNOLOGY SRL	63/21.05.2018	108,20
17	DANERGO CONSTRUCT SRL	65/02.07.2018	33,18
18	DEVMIND SRL	67/15.07.2020	1,19
19	PERFECT EVENT MEDIA SRL	69/01.08.2021	82,26
	TOTAL		6.777,73

Efectivul salariaților în parcul industrial la data de 31.12 2022:

Societatea-administrator (Nr. persoane)	8
Agenții economici locatari în parcul industrial administrat (Nr. persoane)	1.315

În anul 2022 structura și ponderea veniturilor este următoarea:

Nr. crt	Venituri	Valoare -lei-	Pondere %
1	venituri din chirii	1.626.336	33,67
2	venituri din recuperarea cheltuielilor cu utilitățile facturate clienților	3.119.970	64,60
3	alte venituri din exploatare – penalități +active cedate	67.446	1,40
4	Venituri din dobanzi	4	
5	Venituri din provizioane	16.463	0,33
	Total venituri	4.830.218	100

2. Cheltuielile societății

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a efectuat cheltuieli pentru buna desfășurare a activității și în conformitate cu prevederile din planul de reorganizare, având la bază contracte încheiate cu furnizorii.

În cursul anului 2022 au fost încheiate următoarele noi contracte cu furnizorii de bunuri și servicii.

Furnizor	Nr. data contract	Obiectul contractului	Valoare fara TVA
ANTONIO MOVITER	64/08.02.2022	Executie lucrari schimbat hidrat DN8	3.792
SUNPROIECT SRL	156/03.05.2022	Inlocuit jaluzele, reparatii	2.158
CAB. AVOCAT IOAN ROMAN	38/06.06.2022	Onorariu consultanta juridica si implementare	20.500
PLAN SERVICES	45/20.06.2022	Lucrari zona atic scurgeri cl. F1	18.800
SOFT COMPREST	852/10.11.2022	Achizitie pompa ag.termic	4.076
PLAN SERVICES	102/07.12.2022	Lucrari locale zona atic cl C1	17.900
ROSABU SILVA	368/01.12.2022	Lucrari deszapezire (dec.2022-feb 2023)	43.800

Structura cheltuielilor efectuate în anul 2022:

Nr. crt	Cheltuieli	Valoare -lei-	Pondere %
1	Cheltuieli privind combustibili	8.604	0,18
2	Cheltuieli privind piesele de schimb	10.768	0,22
3	Cheltuieli privind alte materiale consumabile	11.052	0,23
4	Cheltuieli privind materialele de nat ob.de inv.	6.016	0,13
5	Cheltuieli privind materialele nestocate	0	0,00
6	Cheltuieli privind energia si apa	3.278.042	68,32
7	Cheltuieli de intretinere si reparatii	110.815	2,31
8	Cheltuieli cu redeventele, locatiile si chiriile	124.215	2,59
9	Cheltuieli cu primele de asigurare	721	0,02
10	Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	30.171	0,63
11	Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	1.544	0,03
12	Cheltuieli cu transportul de bunuri si de personal	131	0,00
13	Cheltuieli cu deplasari, detasari si transferari	6.734	0,14
14	Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	22.771	0,47
15	Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	2.383	0,05
16	Alte cheltuieli cu servicii prestate de terti	309.454	6,45
17	Cheltuieli cu alte impozite, taxe si vars. asim.	236.331	4,93
18	Cheltuieli cu salariile personalului	450.486	9,39
19	Cheltuieli priv.asigurarile si protectia sociala	554	0,01
20	Contrib asiguratorie munca	10.136	0,21
21	Alte cheltuieli de exploatare	130.694	2,72
22	Cheltuieli de exploatare privind amortiz. si prov.	27.120	0,57
23	Cheltuieli cu impozitul pe profit	19.198	0,40
	Total cheltuieli	4.797.942	100,00

Cea mai mare pondere o reprezintă cheltuielile cu utilitățile reprezintă aproximativ 69 % din totalul cheltuielilor aferente anului 2022 și cuprind consumul cu energia electrică, apă, gaze naturale. Cheltuielile cu energia electrică se referă la:

- ✓ Consum clienți recuperat prin refacturare;
- ✓ Consum societatea administrator;
- ✓ Consum comun al rezidenților parcului industrial reprezentând cheltuieli cu iluminatul perimetral, recuperat prin taxa pe servicii;
- ✓ Pierderi acoperite din tariful de distribuție;
- ✓ Pierderi neacoperite.

În categoria cheltuielilor cu serviciile prestate de terți au fost incluse, următoarele tipuri de cheltuieli:

- Cheltuieli cu servicii de pază;
- Cheltuieli cu salubritatea;
- Cheltuieli cu dezapezirea;
- Cheltuieli cu protecția muncii;
- Cheltuieli servicii contabile și de audit.
- Cheltuieli reprezentând comision fix cf. art. 102, alin. 4 .
- Alte cheltuieli.

În categoria cheltuieli cu redevențele, locatiile și chiriile sunt incluse:

- taxe concesionare teren cf. contractului de concesionare teren nr. 9591/09.10.2020 încheiat cu Primăria Comunei Hemeius în suma de 98.067 lei
- cheltuielile eferente contractului de leasing în quantum de 26.148 lei

Cheltuielile cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate cuprind cheltuielie cu taxele locale pentru clădirile aflate în administrare, taxa pe teren, impozite auto și alte taxe.

Alte chelttuieli de exploatare cuprind cheltuieli cu penalități datorate furnizorilor și bugetului local, cheltuieli privind scoaterea din evidență a echipamentelor deteriorate (sistem barieră distrus)

3. Indicatori bilanțieri la 31.12.2022

Denumirea indicatorului	31.12.2021	31.12.2022
Imobilizari necorporale	706	624
Imobilizari corporale	205.966	181.056
Imobilizari financiare	58.552	58.556
ACTIVE IMOBILIZATE	265.224	240.236
Stocuri	1	485
Creante	1.076.760	641.002
Casa si conturi la banci	16.441	414.900
ACTIVE CIRCULANTE	1.093.202	1.056.387
ACTIVE REGULARIZATE	1.810	419
TOTAL ACTIV	1.360.236	1.297.042
Datorii <1 an	1.516.377	1.525.127
Active circulante nete/datorii curente nete	-421.365	-468.321
Total active minus datorii curente nete	-156.141	-228.085
Datorii > 1 an	237.957	138.704
Capital	7.670.500	7.670.500
Rezerve	15.874	18.448
Rezultat reportat	8.083.864	8.085.440
Repartizare profit	620	2.574
Rezultatul exercitiului	4.012	32.277
Capitaluri proprii	-394.098	-366.789
TOTAL PASIV	1.360.236	1.297.042

Conform datelor de mai sus, se observă diminuare a valorii nete a activelor imobilizate cu suma de 24.988 lei față de anul precedent; chiar dacă în cursul anului 2022 s-au achiziționat active de natura imobilizărilor corporale, în valoare de 27.120 lei, respectiv, un lkit acces bariera, 1 calculator, pe de alta parte a fost scoas din evidenta kitul acces bariera avariata.

Față de anul 2021 datoriile totale au scăzut cu suma de 90.503 lei, de la 1.754.334 în anul 2021 la 1.663.831 lei în anul 2022. În anul 2022 societatea a înregistrat un profit în cuantul de 32.277 lei.

II. Activitatea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA

prin prisma Planului de reorganizare

Obiective propuse prin Planul de reorganizare și realizate:

- ✓ Continuarea activității fără modificări în ceea ce privește domeniul de activitate;
- ✓ Conversia creanțelor bugetare în acțiuni; *Obiectiv realizat în anul 2019*
- ✓ Modificarea actului constitutiv al societății concomitent cu schimbarea formei juridice a societății din societate cu răspundere limitată în societatea pe acțiuni; *Obiectiv realizat în anul 2019*
- ✓ Măsuri investiționale:
 - rezolvarea problemei cu sistemul de încălzire-răcire a halelor de producție *Obiectiv realizat în anul 2019*
 - rezolvarea problemei accesului în incinta parcului prin înlocuirea barierelor acutale cu unele noi care au un sistem automat de cartele care să înregistreze intrările și ieșirile din parc; *Obiectiv realizat în anul 2019*
 - rezolvarea problemelor legate de calitatea iluminatului public interior din incinta parcului și completarea sistemului de iluminat public perimetral, acolo unde nu există; *Obiectiv realizat în anul 2019 parțial și finalizat în anul 2021*
 - înlocuirea a 4 centrale termice (2 în corpul A1 și 2 în corpul F2);
- ✓ Achitarea creanțelor chirografare începând cu luna 11 din planul de reorganizare; Conform planului de reorganizare începând cu luna 23 de reorganizare, societatea a achitat către creditorii chirografari 7.418,29 lei/lună (reprezentând 30% din suma prevăzută inițial) până în luna 34 de reorganizare.

- ✓ Darea în plată pentru stingerea creanței 261.386,34 lei Consiliului Județean Bacău, respectiv compensarea cu valoarea investiției reprezentând 2 rooftopuri în sumă de 344.323,50 lei, diferența rezultată în urma procedurii de dare în plată va fi regalată orin plata efectivă *Obiectiv realizat în anul 2021 parțial*
- ✓ Respectarea bugetului de venituri și cheltuieli și cash-flow.

Referitor la respectarea bugetului de venituri și cheltuieli aprobat menționăm următoarele:

- cheltuielile cu reparații și întreținerea efectuate în anul 2022 au fost efectuate pentru, lucrări service climatizare hale + birouri, alte lucrări de mentenanță echipamente, lucrări reparații la terasa aferentă clădirii F1, reparații zona pluvială acoperis terasa C1, intervenții pentru desfundare și curățare a caminelor de apă.
- începând cu 01.09.2022 a crescut chiria lunară de la 2,5 euro/mp la 2,7 euro/mp +TVA și a taxei pe servicii comune de la 0,5 euro/mp la 0,7 euro/mp +TVA pentru clienții Parcului Industrial HIT SA
- pentru SC TECNOSTAMP TRIULZI EAST EUROPE SRL și SC VIMRCATI EAST EUROPE SRL s-a modificat chiriei de la 2,2 euro/mp la 2,3 euro/mp +TVA și a taxei pe servicii comune de la 0,5 euro/mp la 0,7 euro/mp +TVA
- s-a convenit de comun acord cu toți clienții Parcului Industrial HIT SA, ca începând cu data de 01.09.2022 să se modifice tariful de distribuție a energiei electrice conform Ordinului nr.102/2017/ANRE, de la 16,18/lei/MWh la 44,47 lei/MWh.
- această creștere de tarife a generat venituri suplimentare de 4.474 euro/lună din taxa pe servicii și chirie și 3.500 lei/lună din creșterea tarifului de distribuție.

În conformitate cu prevederile planului de organizare, având la baza Hotărârile Consiliului Județean Bacău nr. 171/29.09.2020, s-au predat echipamente reprezentând 2 rooftopuri către Consiliul Județean Bacău în baza procesului verbal de predare-primire nr. 232/29.07.2021. **Până la data prezentului raport nu s-a finalizat darea în plată în sensul în care Consiliul Județean nu achitat diferența de valoare în sumă de 19.811,30 lei către SC PARC INDUSTRIAL HIT SA.**



Conform planului de reorganizare, societatea a achitat lunar creanțele chirografare conform eșalonării din Cash flow-ul aprobat. În anul 2022 societatea a achitat către creditorii chirografari suma de 191.362 lei.

La data de 31.12.2022 situația creditorilor chirografari se prezinta astfel:

Nr. crt.	Denumire creditor	Valoarea creantei lei
1	E-ON Energie Romania SA	89.348,76
2	NEI Divizia de Securitatea SRL	1.951,30
3	Compania Regională de Apă Bacău SA	411,23
4	SC SOMA SRL	2.197,69
5	II Grigore Roxana Margareta	1.570,24
	Total Creante chirografare art. 161, pct. 8, Lg. 85/2014	95.479

Diverse

În baza contractului de administrare nr. 3614/108/26.04.2007, societatea a primit în administrare bunuri imobile aparținând domeniului public al județului Bacău. Contractul de administrare a încetat la data de 01.11.2022, dată la a intrat în vigoare **Contractul de administrare nr. 13792/01.11.2022 având ca obiect administrare bunuri imobile aparținând domeniului public al Comunei Hemeiș.**

Clădirea cu nr. de identificare Carte funciară C15 regasită la poziția nr. 2 din Anexa nr. 1 la contractul de administrare nr. 13792/340/01.11.2022 este într-o stare avansată de degradare, motiv pentru care nu pot fi închiriată, nu produce venituri, dar generează costuri foarte mari, printre care menționăm costul cu taxa pe clădire de 1% din valoarea de inventar a clădirii, respectiv, 6.729.320 lei. Prin adresa nr. 87/16.03.2023 SC PARC INDUSTRIAL HI SA a solicitat Comunei Hemeiș să analizeze posibilitatea de preluare temporară a acestei clădiri în patrimoniul public al Comunei Hemeiș, situație în care acestea ar deveni scutite de la



plata impozitelor și taxelor conform 456 (1) lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal. Pe durata acestei preluări temporare, UAT Comuna Hemeiș, în calitate de proprietar, ar avea posibilitatea remedierii din fonduri proprii a acestei clădiri, iar în momentul în care acesta clădire va fi adusa din nou într-o stare conform închirierii, să fie trecuta din nou în administrarea societății de administrare pentru exploatarea acesteia. În felul acesta societatea se va delega de costul cu taxa pe clădiri pentru clădirea A. Nu s-a primit un răspuns concret, drept pentru care s-a făcut revenire prin adresa nr.127/10.05.2023

La data de 31.12.2022 SC PARC INDUSTRIAL HI SA înregistra datorii restante către bugetul local în sumă de 216.727 lei. La data prezentului raport SC PARC INDUSTRIAL HI SA are datorii restante către Bugetul local 186.118 lei din care: 4.406 lei reprezentând taxe teren, 77.711 lei taxe clădiri, 27.900 lei reprezentând taxă concesiune teren, 76.101 lei reprezentand accesorii conform adresei nr. 5036/05.05.2023. Prin adresa nr. 12952/25.10.2022 SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a solicitat Primăriei Hemeiș eșalonarea la plată a datoriei. Prin adresa nr. 329/28.10.2022 s-a comunicat respingerea cererii de eșalonare la plată. Ulterior societatea a revenit cu solicitarea privind esalonarea prin adresa nr. 132/12.05.2023.

Taxele datorate la bugetul de stat aferente lunii iulie și august 2022 au fost eșalonate la plată conform deciziei de esalonare nr. 141753/03.10.2022 pe o perioadă de 12 luni, începând cu luna noiembrie 2022. Conducerea societății a apelat la eșalonarea la plată a acestor datorii pentru a avea o sursă suplimentară de disponibilități bănești în cazul în care furnizorul de energie electrică nu va prelungi contactul de furnizare și va fi nevoie de un avans pentru contractarea unui noi furnizor. S-au achitat sumele stabilite prin eșalonare, astfel încât nu societatea nu înregistrează datorii restante către bugetul de stat.

Contract furnizare energie electrică cu E-on România SA expira la data de 30.06.2023. Managementul societății este în prospectarea pieței cu privire la contractarea unui nou furnizor.

Iordache Adrian Bogdan

Director/Administrator special al PARC INDUSTRIAL HIT SA